

TENDANCES IMMOBILIÈRES ET ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

Juin 2015

Évolution divergente de l'accessibilité à la propriété dans les régions du Canada au premier trimestre

Les tendances immobilières contrastées à l'échelle provinciale ont continué en grande partie à s'annuler au premier trimestre de 2015, de sorte que l'accessibilité globale à la propriété n'a guère changé au pays par rapport au trimestre précédent. Le recul des taux hypothécaires au début de l'année a contribué à améliorer l'accessibilité dans un bon nombre de marchés et de catégories de logements, où les prix ont augmenté légèrement (ou baissé). Par contre, l'accessibilité a diminué dans les marchés où les prix ont fortement augmenté (à savoir Toronto et, dans une certaine mesure, Vancouver). Dans l'ensemble, les mesures d'accessibilité de RBC à l'échelle nationale n'ont que légèrement descendu dans deux des trois catégories de logements pendant la dernière période, soit de 0,3 point de pourcentage, à 27,1 %, pour les appartements en copropriété, et de 0,2 point de pourcentage, à 47,9 %, pour les maisons à deux étages (une diminution correspond à une amélioration de l'accessibilité). La mesure relative aux bungalows individuels est demeurée inchangée (42,7 %). Depuis 2010, les mesures à l'échelle nationale sont plutôt stationnaires et se maintiennent près ou légèrement au-dessus des moyennes à long terme.

Les coûts de propriété ont diminué dans les provinces des Prairies...

La chute des prix du pétrole a changé la donne dans les marchés tributaires du secteur du pétrole et du gaz. Elle a fait pencher le rapport entre l'offre et la demande du côté des acheteurs, ce qui a fait fléchir les prix des maisons et diminué les coûts de propriété sur ces marchés. Parmi l'ensemble des provinces, les mesures d'accessibilité de RBC ont le plus diminué en Alberta, même si les résultats plus nuancés obtenus en Saskatchewan s'expliquent par le fait que le faible recul du revenu des ménages y a partiellement annulé l'effet de la baisse des prix dans la plupart des catégories de logements. À l'échelle locale, Calgary et Edmonton ont enregistré la plus forte amélioration de l'accessibilité au premier trimestre.

... ainsi qu'au Québec et dans la région de l'Atlantique...

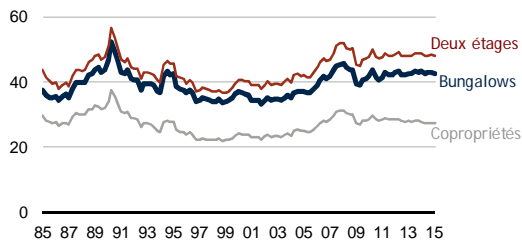
Au premier trimestre, les coûts de propriété d'un logement au prix du marché ont aussi diminué dans la plupart des catégories au Québec et dans les provinces de l'Atlantique en raison des conditions de marché plutôt difficiles (attribuables en partie à la hausse de l'offre d'appartements en copropriété neufs) qui y règnent depuis le début de 2014. En fait, les mesures de RBC se rapportant au Québec et aux provinces de l'Atlantique ont généralement baissé au cours de la dernière année, si bien que ces régions figurent parmi celles qui ont connu les plus fortes améliorations de l'accessibilité au pays sur un an.

... mais ont continué de monter à Toronto et à Vancouver

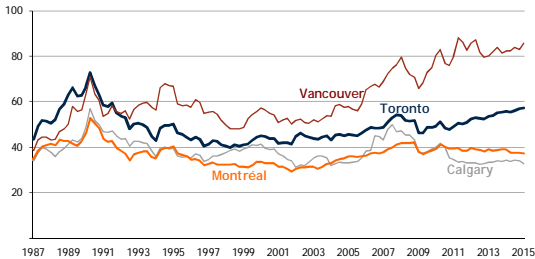
En revanche, la hausse appréciable des prix a continué de détériorer l'accessibilité à la propriété dans la région de Toronto. Elle a aussi comprimé l'accessibilité, déjà médiocre, des maisons individuelles à Vancouver, bien que la catégorie des copropriétés, où les prix ont fléchi légèrement, ait connu un certain répit. Toronto et Vancouver connaissent les plus fortes augmentations des prix des logements au Canada depuis le début de l'année, malgré la détérioration des tendances en matière d'accessibilité.

Peu de tensions liées à l'accessibilité hors de Vancouver et de Toronto
Mesures de l'accessibilité RBC - Canada

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages


Mesures de l'accessibilité RBC - bungalows

Coûts de propriété en pourcentage du revenu des ménages



Source : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Craig Wright

Économiste en chef

(416) 974-7457

craig.wright@rbc.com

Robert Hogue

Économiste principal

(416) 974-6192

robert.hogue@rbc.com

En général, l'accessibilité à la propriété demeure assez neutre au Canada, où les signes de pressions exagérées s'exerçant sur les acheteurs sont limités. Tant à l'échelle nationale que dans la majorité des marchés locaux, les mesures d'accessibilité de RBC avoisinent toujours leurs moyennes à long terme, ce qui laisse croire que les conditions actuelles se situent dans les normales historiques. Les deux principales exceptions sont Vancouver et Toronto, où les prix élevés et en hausse posent tout un défi aux ménages types désireux d'acquérir un logement au prix du marché en ce moment, surtout dans les catégories des maisons individuelles (par comparaison, les appartements en copropriété sont nettement plus abordables). À Vancouver, la piètre accessibilité est depuis longtemps une réalité. À Toronto, l'accessibilité s'est toutefois essentiellement détériorée au cours des quatre dernières années environ.

Les différences entre les marchés régionaux persisteront à court terme

Les différences sur le plan de l'accessibilité entre les marchés régionaux du pays devraient persister à court terme. Nous prévoyons que les conditions équilibrées de l'offre et de la demande dans la majorité des marchés locaux continueront de favoriser des hausses de prix généralement modérées et une certaine stabilité des niveaux d'accessibilité. La probabilité de légers reculs des prix sur les marchés tributaires du secteur du pétrole laisse entrevoir de nouvelles baisses des coûts de propriété d'un logement en Alberta et en Saskatchewan, voire dans certaines régions des provinces de l'Atlantique. Comme les marchés de Vancouver et de Toronto favorisent nettement les vendeurs, nous nous attendons à ce qu'une forte accélération des prix détériore encore l'accessibilité sur ces marchés, surtout dans les catégories des maisons individuelles. Cependant, les achèvements de copropriétés, qui ont bondi récemment à Toronto, pourraient contribuer en définitive à abaisser quelque peu les coûts de propriété dans un proche avenir. À plus long terme, la normalisation de la politique monétaire pourrait avoir un effet défavorable sur l'accessibilité à la propriété au Canada. RBC s'attend à ce que la Banque du Canada commence à relever le taux du financement à un jour au deuxième trimestre de 2016. La faiblesse exceptionnelle des taux d'intérêt a joué un rôle clé dans le maintien de l'accessibilité à la propriété à des niveaux généralement acceptables au cours des dernières années. L'effet d'une hausse des taux d'intérêt sur l'accessibilité serait ressenti davantage sur les marchés où les prix sont élevés.

L'activité sur le marché de la revente a été forte au printemps

Les activités de revente ont repris de belle façon au printemps après avoir connu un ralentissement temporaire pendant l'hiver, en partie à cause des intempéries qui ont sévi dans plusieurs régions du pays. À l'échelle nationale, les reventes ont progressé de 11,2 % entre février et mai et atteint un niveau (521 400 unités en données annualisées) supérieur à la moyenne sur 10 ans de 469 200 unités. La demande des acheteurs est la plus robuste à Vancouver et à Toronto, où elle surpasse l'offre. Toutefois, des marchés auparavant léthargiques (dont Montréal et Ottawa) ont commencé à donner des signes de reprise. La demande a récemment cessé de chuter en Alberta et en Saskatchewan à la faveur d'un regain de confiance, ce qui laisse croire que les pressions à la baisse qui s'exercent sur les prix pourraient s'atténuer au cours des prochains mois sur des marchés comme ceux de Calgary, d'Edmonton et de Saskatoon. Nous prévoyons que les reventes croîtront modérément de 1,5 % à l'échelle nationale et atteindront 488 500 unités en 2015 (par rapport à 481 200 unités en 2014). Cet accroissement proviendrait principalement de la vigueur en Colombie-Britannique et en Ontario et, accessoirement, de légères progressions dans les autres provinces consommatrices de pétrole. Selon notre prévision, il serait partiellement contrebalancé par les reculs observés en Alberta (de près de 21 %) et en Saskatchewan (de près de 13 %).

Résultats régionaux

Colombie-Britannique – Vancouver fausse encore les données provinciales sur l'accessibilité

Les dernières données sur l'accessibilité à la propriété en Colombie-Britannique ont montré que la situation variait selon les catégories de logements, tout en dénotant encore la présence de pressions supérieures à la moyenne. À l'échelle de la province, les mesures de RBC ont descendu pour les appartements en copropriété (de 0,4 point de pourcentage, à 32,9 %) et les maisons à deux étages (de 0,1 point de pourcentage, à 72,8 %) au premier trimestre de 2015, tandis que la mesure pour les bungalows est montée de 1,0 point de pourcentage (à 69,3 %). Toutes les mesures sont demeurées supérieures aux moyennes à long terme, et ce, de façon importante en ce qui a trait aux catégories des maisons individuelles. Cela dit, la faible accessibilité à l'échelle provinciale est principalement attribuable à la situation exceptionnelle qui règne à Vancouver. Les coûts de propriété sont comparativement demeurés plus abordables dans les autres régions de la province. Malgré la présence de tensions liées à l'accessibilité, les ventes se sont encore accrues à l'échelle provinciale pendant le premier trimestre. Le marché de Vancouver (qui a enregistré un gain de 12 %) a contribué à la majeure partie de cet accroissement. Cependant, des marchés tels que ceux de Victoria, de la vallée du Fraser et du sud de l'Okanagan ont aussi affiché des hausses respectables.

Alberta – Le pire est sans doute passé

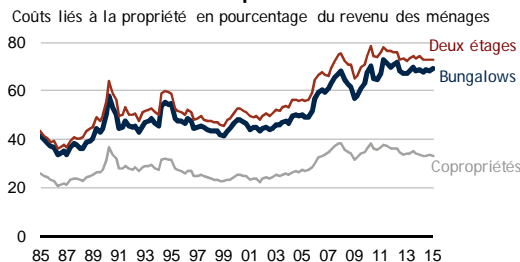
Les marchés du logement de l'Alberta ont été en proie à une anxiété particulièrement forte liée à l'effondrement des prix du pétrole au début de l'année. Les vendeurs se sont empressés de mettre leurs maisons en vente et les acheteurs ont suspendu leurs projets, ce qui a eu pour effet d'assouplir considérablement les conditions de l'offre et de la demande, et, par conséquent, de favoriser nettement les acheteurs. Après une période d'ascension rapide des prix en 2013 et pendant la majeure partie de 2014, la valeur des propriétés a subi des pressions à la baisse pendant le premier trimestre de l'année. Bien qu'un choc de cette nature pose plusieurs risques, il en est résulté une amélioration appréciable de l'accessibilité dans toutes les catégories à l'échelle provinciale. Les mesures d'accessibilité de RBC ont descendu de 1,0 point de pourcentage pour les maisons à deux étages (à 33,0 %), de 0,7 point de pourcentage pour les bungalows (à 31,8 %) et de 0,6 point de pourcentage pour les appartements en copropriété (à 19,9 %). En règle générale, les mesures se sont établies à des niveaux assez attrayants tant sur le plan historique que par rapport aux autres provinces, ce qui est susceptible de limiter l'ampleur de la correction. De fait, les activités de vente se sont stabilisées récemment sur le marché, ce qui semble indiquer que le pire est sans doute passé.

Saskatchewan – Les craintes semblent s'atténuer

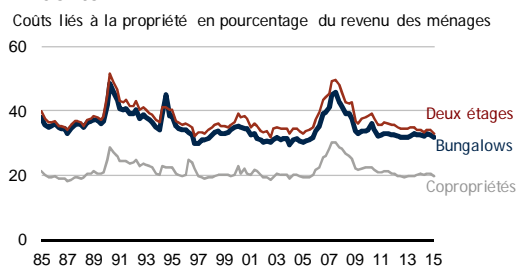
Le marché du logement de la Saskatchewan a aussi pâti des craintes qui se sont manifestées pendant les premiers mois de 2015, même si l'abondance de l'offre posait déjà des défis dans certaines régions de la province, comme Regina, avant la chute des prix du pétrole. Les ventes ont chuté de plus de 16 % dans la province au premier trimestre de l'année, ce qui a contribué à entraîner les prix vers le bas dans la plupart des catégories de logements. L'effet sur l'accessibilité a cependant été réduit par le repli du revenu des

Mesures de l'accessibilité RBC

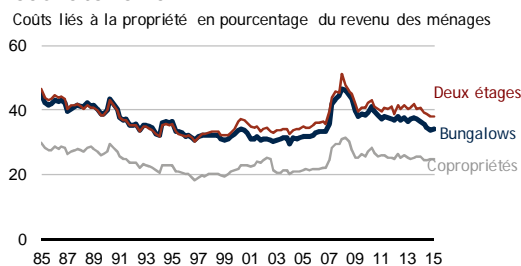
Colombie-Britannique



Alberta



Saskatchewan

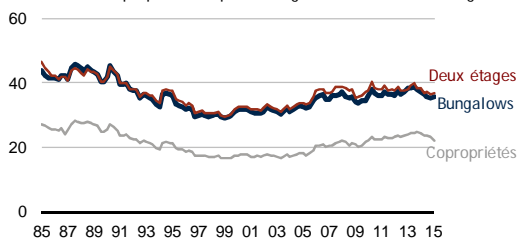


Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Mesures de l'accessibilité RBC

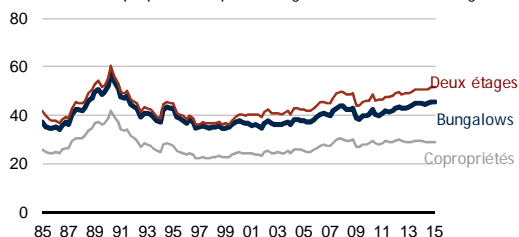
Manitoba

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



Ontario

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

ménages. Ainsi, la légère baisse de 0,2 % du revenu des ménages a entièrement annulé l'effet de la diminution des prix de 0,4 % dans la catégorie des maisons à deux étages et contrebalancé la majeure partie de la diminution de 0,9 % des prix des appartements en copropriété. La mesure de RBC pour les maisons à deux étages est donc demeurée inchangée (à 37,9 %), tandis que la mesure relative aux copropriétés a descendu de seulement 0,1 point de pourcentage (à 24,7 %). La mesure relative aux bungalows s'est accrue de 0,3 point de pourcentage et s'est établie à 33,9 % (les prix des bungalows ont un peu augmenté). Les dernières statistiques mensuelles indiquent que les reventes se sont redressées dans la province au printemps, grâce aux gains enregistrés à Saskatoon et dans plusieurs petits marchés, notamment à Moose Jaw.

Manitoba – L'accessibilité est on ne peut plus normale ; l'offre demeure suffisante

L'accessibilité des maisons unifamiliales isolées et des appartements en copropriété a évolué en sens contraire au premier trimestre. Les mesures de RBC ont monté de 0,3 point de pourcentage pour les bungalows (à 35,6 %) et les maisons à deux étages (à 36,9 %), tandis que la mesure relative aux copropriétés a enregistré une forte baisse de 1,1 point de pourcentage et s'est fixée à 22,2 %. Une série de logements collectifs achevés à Winnipeg en 2014 a gêné l'écoulement, ce qui a fini récemment par plomber les prix sur le marché de la revente. La faiblesse des ventes de copropriétés a aussi contribué au recul des prix dans cette catégorie au premier trimestre. D'autre part, les reventes de maisons individuelles, en hausse jusqu'ici en 2015, ont favorisé les hausses de prix dans ces catégories, quoiqu'elles aient entraîné une détérioration modérée de l'accessibilité au premier trimestre. Dans l'ensemble, les conditions actuelles d'accessibilité à la propriété dans la province ne posent pas de difficultés particulières aux acheteurs, puisque les mesures d'accessibilité de RBC demeurent remarquablement près des moyennes à long terme.

Ontario – L'écart entre les maisons individuelles et les copropriétés persiste

L'accessibilité à la propriété en Ontario continue de se caractériser principalement par la disparité des tendances à l'œuvre dans les catégories des maisons individuelles et des appartements en copropriété. Les coûts de propriété d'un bungalow ou d'une maison à deux étages au prix du marché dans la province n'ont cessé de croître au cours des quatre dernières années environ, alors que ceux des copropriétés sont demeurés relativement constants. Au quatrième trimestre, l'accessibilité s'est encore détériorée dans les catégories des maisons individuelles, alors qu'elle s'est légèrement améliorée dans la catégorie des copropriétés. Les mesures de RBC pour les bungalows et les maisons à deux étages se sont élevées de 0,3 point de pourcentage chacune (à 45,5 % et à 51,7 % respectivement). La mesure pour les copropriétés a pour sa part régressé de 0,2 point de pourcentage et s'est fixée à 28,9 %. Dans une large mesure, les tendances divergentes qui se sont dessinées au cours des dernières années reflètent l'augmentation de la part des logements collectifs sur le marché des constructions neuves dans la province, où environ deux fois moins de maisons unifamiliales sont construites qu'il y a dix ans. La rareté relative des maisons unifamiliales, conjuguée à l'accroissement de la demande, a donc engendré des hausses de prix plus importantes

que dans la catégorie bien approvisionnée des copropriétés. Les activités de revente ont été assez soutenues au cours du printemps dans des marchés comme Toronto, Hamilton, London, Windsor et, dans une moindre mesure, Ottawa, après avoir évolué en dents de scie pendant la saison hivernale.

Québec – L'accessibilité n'a jamais été aussi grande depuis plusieurs années

Après être demeurée généralement stable pendant des années, l'accessibilité à la propriété s'est améliorée progressivement en 2014 et a poursuivi dans cette voie au premier trimestre de 2015. Les mesures de RBC sont descendues dans les trois catégories au cours de la dernière période : de 0,3 point de pourcentage pour les bungalows (à 32,9 %) et les maisons à deux étages (à 41,1 %) et de 0,1 point de pourcentage pour les appartements en copropriété (à 25,5 %). Grâce aux baisses enregistrées au cours de la dernière année, le Québec se classe parmi les provinces où l'accessibilité s'est le plus améliorée au cours de la dernière année. Les acheteurs québécois profitent maintenant des conditions les plus avantageuses depuis presque six ans en ce qui a trait aux maisons unifamiliales et de presque dix ans en ce qui a trait aux appartements en copropriété. Ces conditions n'exercent cependant pas encore d'effet d'attraction important sur les acheteurs. Au premier trimestre, les reventes ont été encore inférieures de 5,4 % à la moyenne sur dix ans, même si les activités se sont redressées de façon notable durant le printemps. La reprise de la création d'emplois depuis le début de 2015 dans la province – après avoir stagné en 2014, le nombre d'emplois s'est accru de près de 50 000 entre janvier et mai – a probablement commencé à relancer la demande de logements. Ce facteur, ainsi que l'amélioration de l'accessibilité, devrait favoriser les reventes au cours de la période à venir.

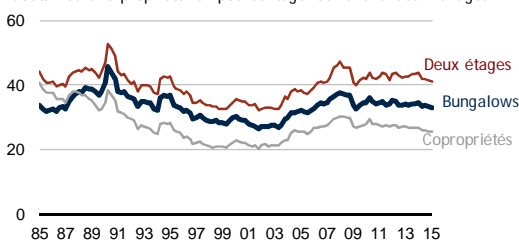
Provinces de l'Atlantique – L'accessibilité demeure attrayante et continue de s'améliorer

L'effet persistant de la léthargie dans laquelle étaient tombés les marchés de la revente a entraîné une nouvelle amélioration de l'accessibilité à la propriété dans la région de l'Atlantique au premier trimestre. Depuis la fin de 2013, des pressions à la baisse s'exercent généralement sur les coûts de propriété dans la région en raison de la faiblesse intermittente de la demande et de l'accroissement du nombre de maisons à vendre sur les principaux marchés. En dépit des signes de raffermissement des conditions de l'offre et de la demande au cours de la dernière période, les prix des maisons individuelles ont fléchi, ce qui a contribué à la réduction des mesures d'accessibilité de RBC pour les bungalows (de 0,7 point de pourcentage, à 29,4 %) et les maisons à deux étages (de 0,5 point de pourcentage, à 34,0 %). Ces deux mesures ont atteint leurs niveaux les plus bas en près de dix ans. La mesure relative aux appartements en copropriété est demeurée à 25,0 %, soit à proximité d'un creux de huit ans. Les conditions actuelles d'accessibilité dans les provinces de l'Atlantique figurent toujours parmi les plus attrayantes à l'échelle nationale. Les activités de revente ont ralenti au premier trimestre dans toute la région, en partie à cause des intempéries. Des secteurs comme Halifax, Moncton et Saint John ont connu des baisses notables des reventes par rapport au quatrième trimestre. Néanmoins, les conditions de l'offre et de la demande se sont généralement resserrées dans la région, en raison de la chute des nouvelles inscriptions dans plusieurs marchés locaux (et, vraisemblablement, du mauvais temps).

Mesures de l'accessibilité RBC

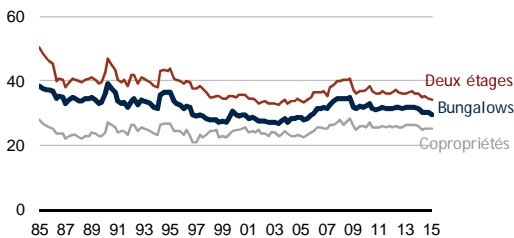
Québec

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



Atlantique

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages

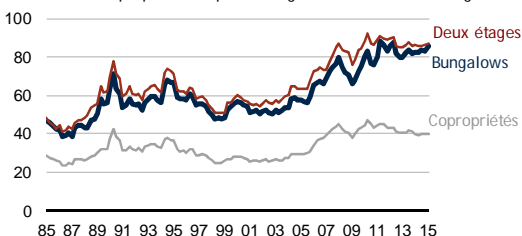


Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Mesures de l'accessibilité RBC

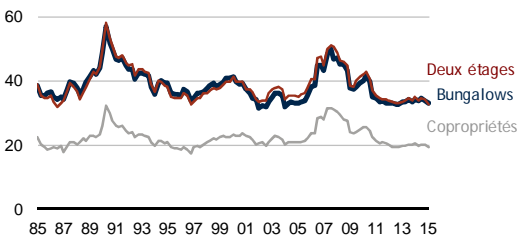
Vancouver

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



Calgary

Coûts liés à la propriété en pourcentage du revenu des ménages



Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Marchés métropolitains

Vancouver – L'effervescence accroît les pressions sur l'accessibilité

Le marché du logement de Vancouver s'emballé à nouveau, si bien que les fortes hausses des prix des maisons unifamiliales au premier trimestre de 2015 ont accentué les pressions exercées sur les niveaux d'accessibilité, déjà faibles, dans la région. Les reventes ont progressé pour le quatrième trimestre d'affilée pendant la dernière période et atteint un sommet de plus de cinq ans. Les vendeurs ne se sont pas présentés en aussi grand nombre que les acheteurs, surtout dans la catégorie des maisons individuelles, ce qui a fait pencher encore plus le rapport entre l'offre et la demande en faveur des premiers. La catégorie des copropriétés a par ailleurs été mieux approvisionnée. De plus, l'accroissement de la construction de logements collectifs au cours des dernières années a contribué à limiter les prix des copropriétés. La mesure d'accessibilité de RBC pour les bungalows a affiché sa plus forte hausse en trois ans, soit 2,8 points de pourcentage, et s'est élevée à 85,6 %. La mesure relative aux maisons à deux étages a aussi enregistré une hausse, quoique moins impressionnante, de 0,9 point de pourcentage et s'est fixée à 86,9 %. La mesure relative aux appartements en copropriété a fait bande à part en descendant de 0,5 point de pourcentage (à 39,6 %). L'accélération de la progression des prix au cours du printemps (Vancouver a connu la hausse des prix la plus rapide parmi les grandes villes canadiennes récemment) indique que l'accessibilité se détériorera probablement encore à court terme dans la région.

Calgary – Les conditions d'accessibilité avantageuses sont peu susceptibles de retenir l'attention en ce moment

Au début de l'année, le marché du logement de Calgary a été soumis à des pressions intenses lorsque la chute des prix du pétrole a ébranlé la confiance tant des acheteurs que des vendeurs. En l'espace de quelques mois, le marché est passé d'un contexte favorable aux vendeurs à un contexte propice aux acheteurs, et la progression rapide des prix a fait place à un recul. Ce revirement soudain de situation a eu l'heureux effet d'améliorer globalement l'accessibilité à la propriété dans la région. Les mesures de RBC sont descendues dans l'ensemble des catégories au premier trimestre : de 1,5 point de pourcentage pour les maisons à deux étages (à 32,6 %), de 1,0 point de pourcentage pour les bungalows (à 32,8 %) et de 0,6 point de pourcentage pour les appartements en copropriété (à 19,4 %). Néanmoins, l'accessibilité à la propriété n'est sans doute pas en ce moment le principal sujet de préoccupation des acheteurs, qui s'intéressent probablement davantage à l'incertitude liée aux marchés mondiaux du pétrole et, surtout, à l'économie albertaine. Les dernières données indiquent que les reventes, qui étaient en chute libre, se sont stabilisées durant le printemps. Les nouvelles sur l'économie (et, en particulier, sur le marché du travail) détermineront vraisemblablement la trajectoire prochaine du marché.

Toronto – L'accessibilité à la propriété des maisons individuelles se rapproche un peu plus des niveaux à risque

L'accessibilité à la propriété des maisons individuelles se rapproche tranquillement des piètres niveaux historiques de 1990 dans la région de Toronto. Au premier trimestre de 2015, les mesures de RBC pour les bungalows (57,3 %) et les maisons à deux étages (67,0 %) dans la région sont montées (de 0,6 et de 1,5 point de pourcentage respectivement) à leurs niveaux les plus élevés depuis plus de 24 ans. La proximité des niveaux de 1990 pourrait

signaler une augmentation des risques sur le marché de Toronto, puisque ces niveaux étaient alors symptomatiques d'une bulle immobilière et que leur atteinte a été suivie d'une correction marquée et prolongée des prix au cours de la première moitié des années 1990. Une grande différence existe cependant cette fois-ci, étant donné que les niveaux d'accessibilité des copropriétés demeurent généralement stables : la mesure de RBC ne s'est guère détériorée au cours des cinq dernières années (elle a augmenté de seulement 0,2 point de pourcentage au premier trimestre). Le marché actuel offre donc aux acheteurs des logements plus abordables, ce qui n'était pas le cas en 1990. Il est peu probable que les prix des copropriétés grimpent à court terme, puisque l'accroissement important des achèvements de copropriétés pendant les premiers mois de l'année est susceptible de maintenir une offre abondante d'appartements en copropriété sur le marché de la revente.

Ottawa – L'abondance de l'offre favorise l'amélioration de l'accessibilité

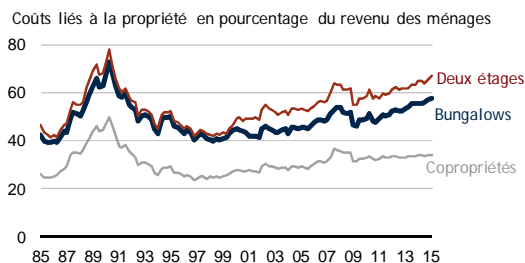
Les coûts de propriété d'un logement au prix du marché dans la région d'Ottawa ont légèrement diminué dans l'ensemble des catégories au premier trimestre. Les mesures de RBC sont descendues de 0,6 point de pourcentage pour les bungalows (à 35,4 %) et les maisons à deux étages (à 37,1 %), et de 0,3 point de pourcentage pour les appartements en copropriété (à 23,7 %). Cette amélioration est survenue dans un contexte de stagnation des prix des logements pendant les premiers mois de l'année, parallèlement à l'affaiblissement continu des conditions de l'offre et de la demande. Les reventes ont un peu diminué au premier trimestre, alors que le nombre de propriétés mises en vente a passablement augmenté. L'augmentation des nouvelles inscriptions tient en partie à l'accroissement des achèvements de copropriétés au cours de la dernière année, dont un bon nombre n'avaient pas encore trouvé preneur au premier trimestre. Malgré le recul des reventes l'hiver dernier, des signes montrent que la demande s'accélère. Les reventes ont dépassé celles de l'année précédente pendant trois trimestres consécutifs, et les récentes données indiquent qu'il en ira de même au deuxième trimestre de 2015. L'offre abondante de copropriétés continuera probablement d'être le principal frein à la croissance des prix à court terme.

Montréal – Les tendances favorables en matière d'accessibilité se poursuivent

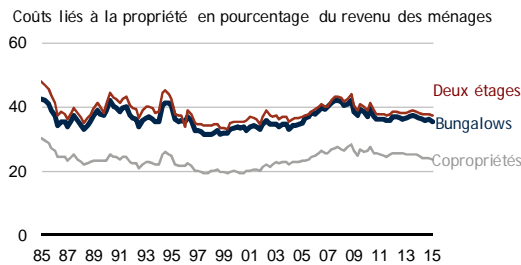
L'accessibilité à la propriété dans la région de Montréal a continué de s'améliorer constamment au début de 2015. Selon les données du premier trimestre, l'accessibilité s'est accrue dans les trois catégories de logements. En effet, les mesures de RBC sont descendues de 0,4 point de pourcentage, à 47,8 %, pour les maisons à deux étages ; de 0,2 point de pourcentage, à 37,2 %, pour les bungalows, et de 0,1 point de pourcentage, à 29,2 %, pour les appartements en copropriété. Comme ces diminutions font suite à une série de baisses notables en 2014, Montréal figure parmi les grandes régions urbaines du Canada où le fardeau financier que représente la propriété d'un logement s'est le plus allégé au cours de la dernière année. La valeur des propriétés a stagné (voire diminué légèrement dans certains cas) en raison de la faiblesse de la demande et de la fermeté de l'offre d'appartements en copropriété. Les niveaux élevés de construction de copropriétés au cours des dernières années ont créé des stocks importants de copropriétés invendues dans la région, qui ne diminueront probablement pas avant quelque temps. Par ailleurs, la demande des acheteurs a augmenté de façon appréciable au cours du printemps, ce qui est sans doute attribuable en partie au raffermissement de l'emploi à l'échelle locale.

Mesures de l'accessibilité RBC

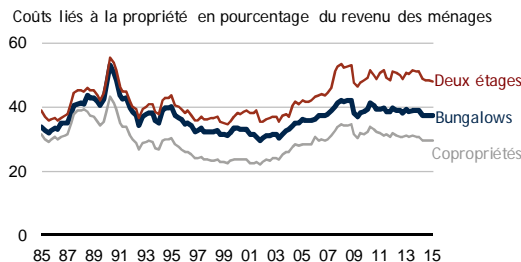
Toronto



Ottawa



Montréal



Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Ce qu'il faut savoir sur les mesures de l'accessibilité RBC

Les mesures de l'accessibilité à la propriété que calcule Recherche économique RBC donnent la proportion du revenu médian avant impôt qu'un ménage doit consacrer à ses versements hypothécaires (capital et intérêts), aux taxes foncières et aux services publics, pour un bungalow individuel, une maison de deux étages standard, et un appartement en copropriété standard (à l'exclusion des frais d'entretien dans ce dernier cas), sur la base de la valeur marchande de ces types de propriétés.

Le qualificatif « standard » vise à faire la distinction entre un logement ordinaire et un logement de luxe. Sur le plan de la taille, la superficie intérieure standard d'un appartement en copropriété est de 900 pieds carrés, celle d'un bungalow, de 1 200 pieds carrés et celle d'une maison de deux étages, de 1 500 pieds carrés.

Les chiffres sont basés sur une mise de fonds de 25 % et sur un prêt hypothécaire de 25 ans à un taux d'intérêt fixe sur cinq ans ; les mesures sont calculés tous les trimestres, pour chaque province et pour les régions métropolitaines de Montréal, Toronto, Ottawa, Calgary, Edmonton et Vancouver.

Les calculs emploient le revenu du ménage plutôt que le revenu familial pour tenir compte du nombre croissant de personnes seules sur le marché de l'habitation. Ils se fondent sur des estimations trimestrielles de ce revenu annuel, créé en annualisant et en pondérant les revenus hebdomadaires moyens par province et par région urbaine. (Nous avons utilisé le revenu médian des ménages plutôt que la moyenne arithmétique afin d'éviter les distorsions que causeraient les valeurs extrêmes à chaque extrémité de l'échelle des revenus. La médiane correspond à la valeur centrale d'une série – celle au-dessous de laquelle il y a autant d'observations qu'il y en a au-dessus.)

Chaque mesure étant basée sur une estimation du revenu brut d'un ménage, elle ne tient pas compte de l'effet des divers crédits d'impôt pour taxes foncières qu'accordent les provinces et qui peuvent modifier les niveaux relatifs de l'accessibilité.

Plus la mesure est élevée, plus il est difficile d'être propriétaire. Par exemple, une mesure d'accessibilité de 50 % signifie que les coûts de propriété (versements hypothécaires, services publics et taxes foncières) représentent 50 % du revenu avant impôt d'un ménage type.

Le revenu admissible est le revenu annuel minimum sur lequel les prêteurs s'appuient pour évaluer la capacité d'un emprunteur à faire des versements hypothécaires. La part du revenu annuel brut qu'un emprunteur consacre aux « frais hypothécaires » – capital, intérêts, taxes foncières et frais de chauffage (plus les frais d'entretien pour les hypothèques sur copropriétés) – ne devrait pas dépasser 32 %.

Tableaux récapitulatifs

| Bungalow individuel | | | | | | | | |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------|----------------|--------------------|
| Région | Cours moyen | | | Revenu admissible (\$) T1 2015 | Mesures de l'accessibilité RBC | | | |
| | T1 2015 (\$) | T/T Var en % | A/A Var en % | | T1 2015 (%) | T/T Var en pts | A/A Var en pts | Moy. depuis 85 (%) |
| Canada* | 409 100 | 1,6 | 6,0 | 82 600 | 42,7 | 0,0 | -0,4 | 39,3 |
| Colombie- Britannique | 689 000 | 3,1 | 7,2 | 125 900 | 69,3 | 1,0 | 0,6 | 51,2 |
| Alberta | 405 000 | -1,4 | 5,9 | 81 100 | 31,8 | -0,7 | -0,8 | 35,0 |
| Saskatchewan | 339 600 | 0,6 | -2,7 | 71 600 | 33,9 | 0,3 | -2,5 | 36,1 |
| Manitoba | 313 700 | 1,5 | 1,1 | 67 100 | 35,6 | 0,3 | -1,6 | 35,8 |
| Ontario | 454 000 | 2,7 | 8,7 | 92 600 | 45,5 | 0,3 | 0,8 | 40,4 |
| Québec | 255 400 | -0,8 | 0,5 | 55 000 | 32,9 | -0,3 | -1,6 | 33,3 |
| Provinces Atlantiques | 221 100 | -1,2 | 0,6 | 51 100 | 29,4 | -0,7 | -1,9 | 31,7 |
| Toronto | 654 200 | 3,2 | 10,1 | 125 800 | 57,3 | 0,6 | 1,7 | 48,8 |
| Montréal | 303 300 | -0,3 | 0,7 | 63 800 | 37,2 | -0,2 | -1,8 | 36,9 |
| Vancouver | 924 700 | 5,1 | 11,1 | 165 000 | 85,6 | 2,8 | 3,4 | 60,9 |
| Ottawa | 406 000 | 0,0 | 2,3 | 89 300 | 35,4 | -0,6 | -1,0 | 36,3 |
| Calgary | 498 400 | -2,6 | 3,8 | 94 600 | 32,8 | -1,0 | -1,5 | 38,3 |
| Edmonton | 379 400 | -1,8 | 6,4 | 78 100 | 32,8 | -0,8 | -0,7 | 33,3 |

| Maison de deux étages | | | | | | | | |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------|----------------|--------------------|
| Région | Cours moyen | | | Revenu admissible (\$) T1 2015 | Mesures de l'accessibilité RBC | | | |
| | T1 2015 (\$) | T/T Var en % | A/A Var en % | | T1 2015 (%) | T/T Var en pts | A/A Var en pts | Moy. depuis 85 (%) |
| Canada* | 455 000 | 1,1 | 4,8 | 92 700 | 47,9 | -0,2 | -0,9 | 43,8 |
| Colombie- Britannique | 715 900 | 1,2 | 3,4 | 132 100 | 72,8 | -0,1 | -1,6 | 56,4 |
| Alberta | 406 800 | -2,4 | 5,5 | 84 200 | 33,0 | -1,0 | -1,1 | 37,4 |
| Saskatchewan | 375 500 | -0,4 | -2,2 | 80 100 | 37,9 | 0,0 | -2,6 | 37,6 |
| Manitoba | 324 500 | 1,9 | 1,6 | 69 600 | 36,9 | 0,3 | -1,6 | 36,7 |
| Ontario | 514 000 | 2,9 | 8,7 | 105 300 | 51,7 | 0,3 | 0,9 | 44,1 |
| Québec | 321 900 | -0,7 | -1,2 | 68 700 | 41,1 | -0,3 | -2,6 | 39,9 |
| Provinces Atlantiques | 248 000 | -0,4 | 0,2 | 59 000 | 34,0 | -0,5 | -2,2 | 37,9 |
| Toronto | 759 800 | 4,7 | 10,7 | 146 900 | 67,0 | 1,5 | 2,3 | 54,4 |
| Montréal | 397 500 | -0,6 | -1,5 | 82 100 | 47,8 | -0,4 | -3,2 | 42,7 |
| Vancouver | 929 000 | 2,5 | 6,9 | 167 500 | 86,9 | 0,9 | 0,6 | 66,0 |
| Ottawa | 413 700 | 0,0 | 2,2 | 93 600 | 37,1 | -0,6 | -1,0 | 38,5 |
| Calgary | 480 700 | -3,9 | 1,7 | 94 200 | 32,6 | -1,5 | -2,2 | 38,7 |
| Edmonton | 400 100 | -2,4 | 5,2 | 84 100 | 35,4 | -1,0 | -1,1 | 36,5 |

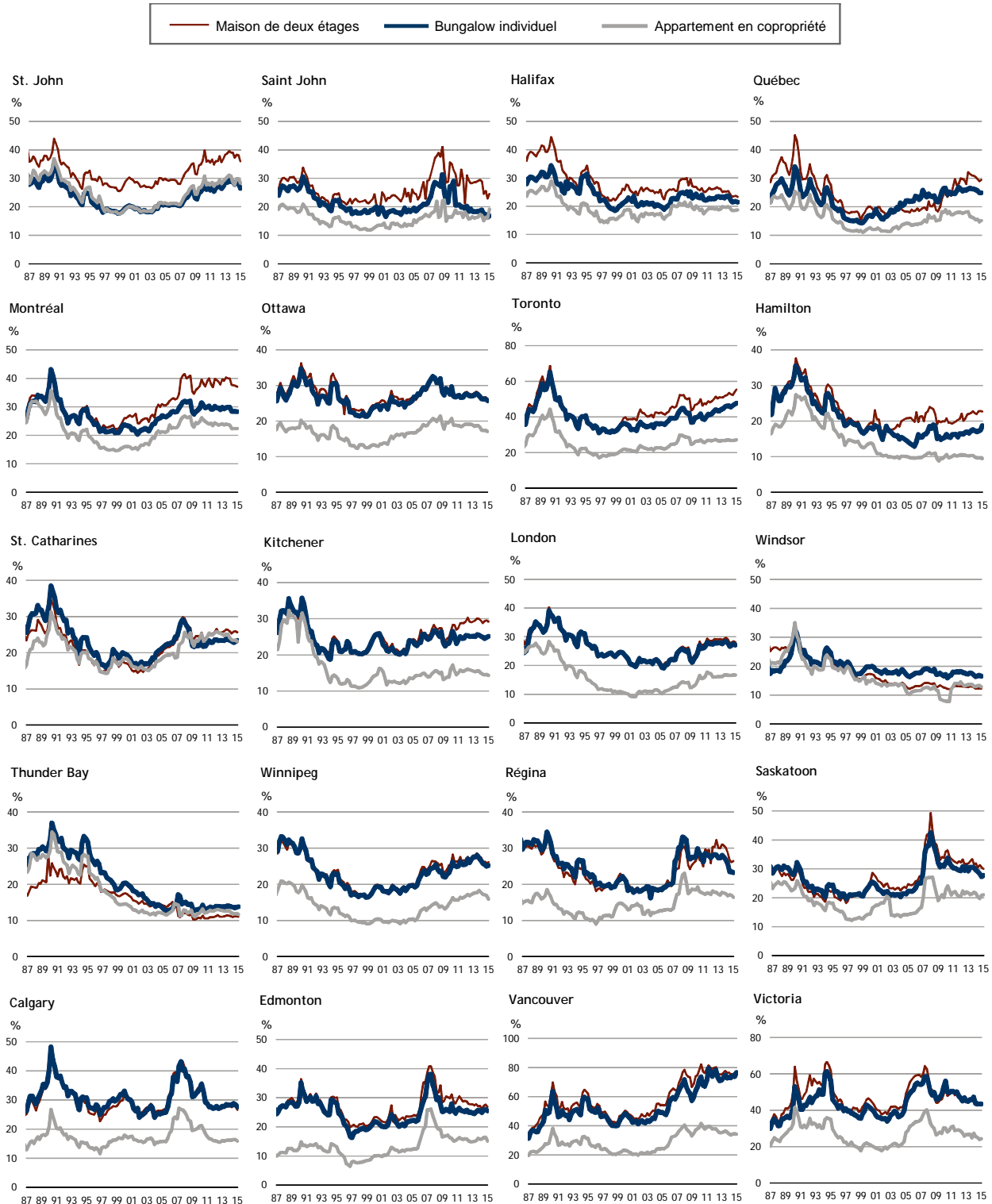
| Appartement en copropriété | | | | | | | | |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------|----------------|--------------------|
| Région | Cours moyen | | | Revenu admissible (\$) T1 2015 | Mesures de l'accessibilité RBC | | | |
| | T1 2015 (\$) | T/T Var en % | A/A Var en % | | T1 2015 (%) | T/T Var en pts | A/A Var en pts | Moy. depuis 85 (%) |
| Canada* | 251 300 | 0,0 | 3,7 | 52 400 | 27,1 | -0,3 | -0,7 | 27,0 |
| Colombie- Britannique | 312 400 | -0,1 | 2,8 | 59 700 | 32,9 | -0,4 | -0,9 | 28,6 |
| Alberta | 247 600 | -2,5 | 6,2 | 50 700 | 19,9 | -0,6 | -0,5 | 21,5 |
| Saskatchewan | 250 300 | -0,9 | 3,0 | 52 100 | 24,7 | -0,1 | -0,7 | 24,2 |
| Manitoba | 197 400 | -5,7 | -4,3 | 41 900 | 22,2 | -1,1 | -2,0 | 21,4 |
| Ontario | 278 100 | 1,3 | 4,9 | 58 900 | 28,9 | -0,2 | -0,3 | 27,6 |
| Québec | 198 000 | -0,5 | 1,4 | 42 600 | 25,5 | -0,1 | -1,0 | 27,6 |
| Provinces Atlantiques | 195 300 | 1,4 | 3,9 | 43 400 | 25,0 | 0,0 | -0,9 | 24,6 |
| Toronto | 371 700 | 2,5 | 6,6 | 74 500 | 34,0 | 0,2 | 0,2 | 31,2 |
| Montréal | 240 300 | 0,3 | 1,0 | 50 200 | 29,2 | -0,1 | -1,4 | 29,5 |
| Vancouver | 411 700 | -0,2 | 5,2 | 76 200 | 39,6 | -0,5 | -0,2 | 33,1 |
| Ottawa | 269 600 | 0,0 | 0,1 | 59 700 | 23,7 | -0,3 | -1,0 | 23,5 |
| Calgary | 287 100 | -2,7 | 4,5 | 56 000 | 19,4 | -0,6 | -0,9 | 22,2 |
| Edmonton | 224 800 | -7,8 | 2,3 | 47 200 | 19,9 | -1,5 | -1,0 | 18,3 |

* Moyenne pondérée de la population

Sources : Royal LePage, Statistique Canada, Recherche économique RBC

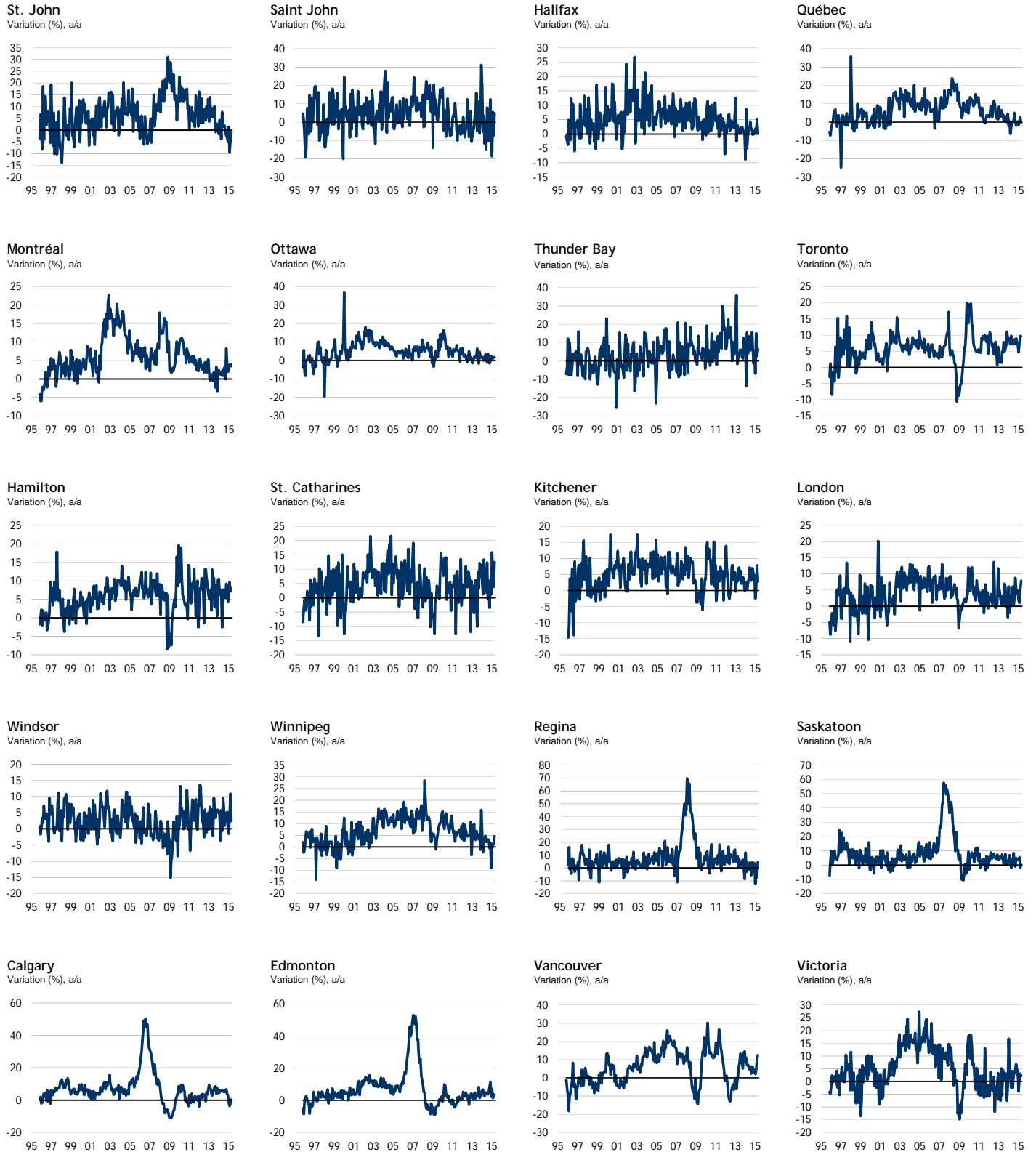
Poids des versements hypothécaires

Dans sa version normale, notre mesure de l'accessibilité à la propriété donne la proportion du revenu médian avant impôt qu'un ménage doit consacrer à ses versements hypothécaires (capital et intérêts), aux taxes foncières et aux services publics. La variante utilisée ici comprend les versements hypothécaires, mais pas les taxes foncières ni les coûts des services publics en raison de limites inhérentes aux données sur les petites régions métropolitaines de recensement. Cette mesure est basée sur une mise de fonds de 25 % et sur un prêt hypothécaire de 25 ans à un taux d'intérêt fixe sur cinq ans ; elle est estimée tous les trimestres. Plus le chiffre est élevé, plus il est difficile d'accéder à la propriété.



Sources : Statistique Canada, Royal LePage, Recherche économique RBC

Prix moyens des maisons vendues par le biais des systèmes MLS

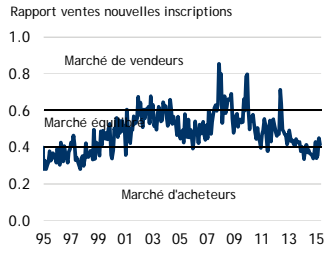


Sources : Statistique Canada, l'Association canadienne de l'immeuble, Recherche économique RBC

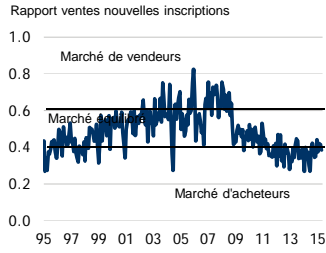


Ratio ventes–nouvelles inscriptions

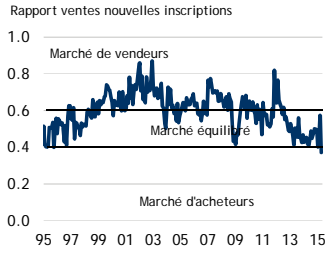
St. John



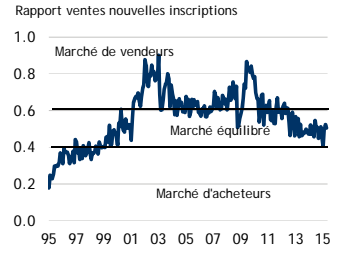
Saint John



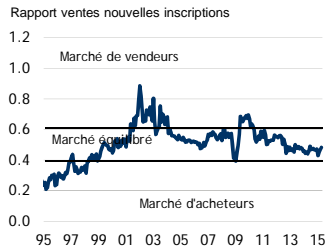
Halifax



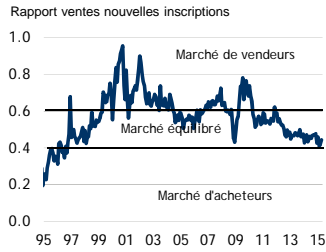
Québec



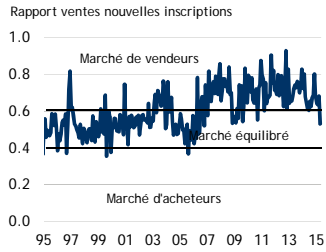
Montréal



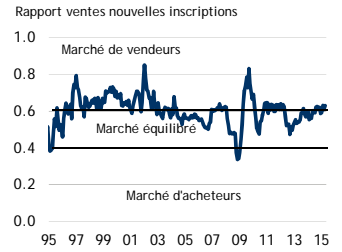
Ottawa



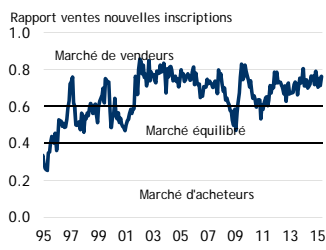
Thunder Bay



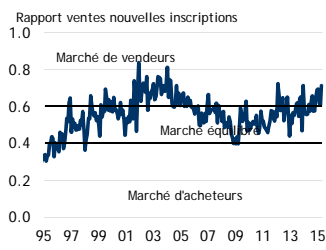
Toronto



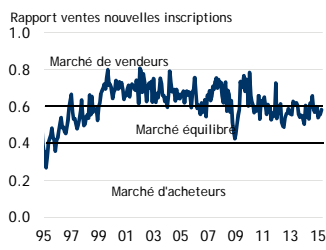
Hamilton



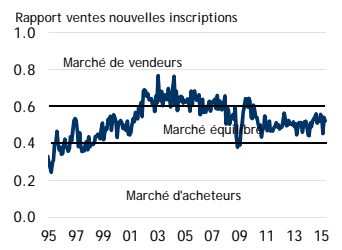
St. Catharines



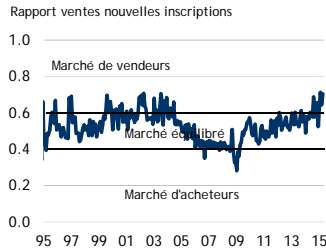
Kitchener



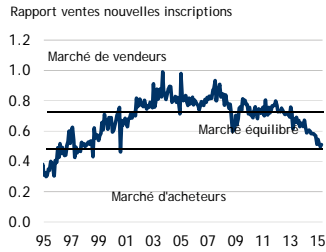
London



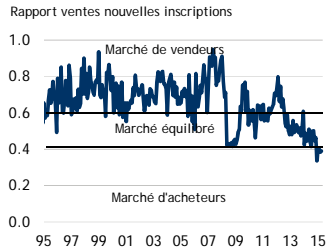
Windsor



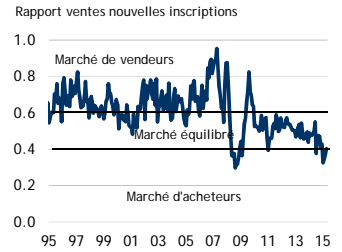
Winnipeg



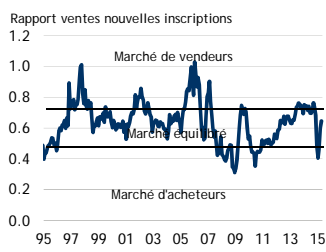
Regina



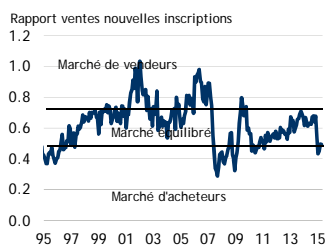
Saskatoon



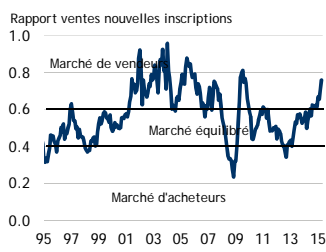
Calgary



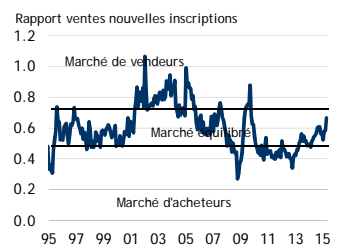
Edmonton



Vancouver



Victoria



sources : Statistique Canada, l'Association canadienne de l'immeuble, recherche économique BDC



Le contenu de ce rapport est la propriété de la Banque Royal du Canada et ne peut être reproduit d'aucune manière, en tout ou en partie, sans l'autorisation expresse écrite du titulaire du droit d'auteur. Les informations et statistiques contenues dans les présentes ont été préparées par la Recherche économique RBC sur la base de renseignements provenant de sources jugées fiables. Nous ne faisons aucune déclaration ni ne donnons aucune garantie, expresse ou implicite, concernant leur précision ou leur exhaustivité. Cette publication est destinée à l'information des investisseurs et du monde des affaires et ne constitue pas une offre de vente ni une sollicitation visant l'achat de valeurs mobilières.

® Marque déposée de la Banque Royale du Canada

© Banque Royale du Canada.